

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2003

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato e Davide Bortolozzo (INEA)

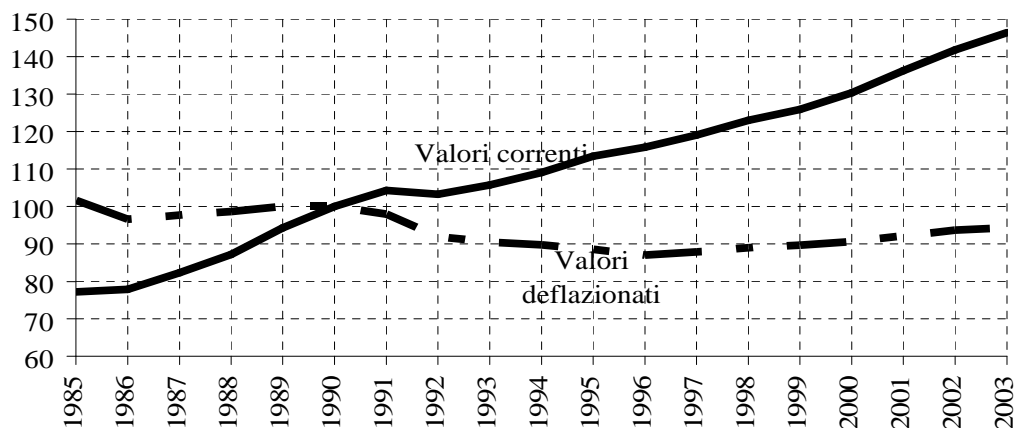
I valori fondiari hanno rallentato la loro crescita nel 2003, ma continuano ad evidenziare andamenti superiori al tasso di inflazione. È quanto emerge dalle interviste agli operatori del settore, realizzate nel corso dell'annuale Indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA. L'aumento medio su scala nazionale dei prezzi della terra rispetto all'anno precedente si è attestato intorno al +3,3% in termini nominali, mentre in termini reali le quotazioni sono cresciute dello 0,7%. Il valore della terra continua ad aumentare in termini reali fin dal 1997, seguendo una tendenza comune al mercato immobiliare urbano. Gli esperti intervistati segnalano una presenza sempre più frequente di operatori extragricoli che agiscono secondo una logica di allocazione diversificata del risparmio. La ricerca di un investimento sicuro, non eccessivamente influenzato dagli andamenti congiunturali dell'economia, ha premiato questi investitori che continuano a mantenere elevata la domanda di terreni, soprattutto per terreni fertili e localizzati in aree vocate.

D'altro canto gli elevati prezzi della terra, non sempre strettamente correlati al reddito agricolo ritraibile dal fondo, rappresentano un freno nella decisione di acquisto di molti agricoltori professionali. Al riguardo sempre più spesso gli imprenditori agricoli e le loro associazioni di categoria lamentano la scarsa attenzione riservata a questo problema, che rappresenta un serio ostacolo al miglioramento della competitività del settore.

A conferma di quanto emerso negli ultimi anni, le dinamiche dei prezzi sono state decisamente più consistenti nelle regioni settentrionali rispetto a quanto rilevato nelle restanti regioni e nelle aree di pianura rispetto alle zone collinari e montane. Osservando la tabella allegata, si nota che la variazione media nazionale nel 2003 è trainata dagli aumenti registrati nelle regioni settentrionali (circa +5%) e nelle aree di pianura (+4,6%), mentre variazioni sensibilmente inferiori alla media si sono riscontrate nel Mezzogiorno (circa +0,8%) e nelle aree della montagna e della collina litoranea (circa +1%).

La prolungata crescita dei prezzi ha superato per durata quella dei corsi azionari e ora molti operatori si stanno interrogando sulla capacità del mercato immobiliare, urbano e rurale, di mantenere ancora per molto un ritmo di crescita dei prezzi così sostenuto. A questi interrogativi si aggiungono le novità di recente introduzione nelle politiche di sostegno all'agricoltura. Molti esperti ritengono che i nuovi meccanismi di disaccoppiamento porteranno alla creazione di un mercato dei terreni dotati di diritto al premio nettamente distinto dal mercato di quelli che ne sono privi, contribuendo da un lato ad accentuare il già profondo divario esistente tra aree marginali e aree fertili e dall'altro lato a ritardare ulteriormente la capacità di adattamento strutturale del settore agricolo.

Indice dei prezzi nominali e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia
(1990=100)



Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi - 2003

Circoscrizione	Zona altimetrica				pianura	Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea		
valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,4	13,6	17,2	34,9	30,5	20,6
Nord-Est	18,1	-	27,0	25,3	35,2	29,3
Centro	6,8	10,9	10,7	15,3	19,6	11,5
Meridione	6,2	9,9	9,8	14,8	14,0	10,6
Isole	5,7	9,3	7,2	9,1	12,4	8,3
Totale	8,6	9,9	11,6	13,2	25,9	15,4
variazione percentuale 2003/2002						
Nord-Ovest	0,8	1,3	3,9	1,6	5,6	4,9
Nord-Est	5,4	-	2,8	5,9	5,7	5,2
Centro	0,8	0,6	1,2	1,5	2,8	1,5
Meridione	1,0	0,0	1,2	0,8	0,6	0,9
Isole	0,6	-0,1	0,5	0,5	0,8	0,6
Totale	2,8	0,1	1,8	1,1	4,6	3,3

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Il mercato degli affitti nel 2003

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

La domanda di terreni in affitto si è mantenuta elevata anche nel corso del 2003, soprattutto nelle regioni della pianura padana. Analogamente a quanto rilevato per il mercato fondiario, situazioni opposte sono segnalate solo per le aree marginali dove la minore vocazione dei terreni rende meno conveniente l'attività agricola e si riflette in una prevalenza dell'offerta.

Generalmente i canoni sono rimasti stabili anche se in alcune aree particolari sono stati registrati incrementi superiori al 5% nel caso di contratti di durata superiore ai tre anni. Gli accordi in deroga sono ormai divenuti la tipologia di contratto più diffusa. La tradizione degli accordi informali e verbali sembra perdere terreno anche in aree dove la pratica si era consolidata nel tempo. Continua, inoltre, la tendenza alla riduzione della durata dei canoni di affitto.

Le sostanziali novità introdotte con la nuova riforma della PAC e la situazione di incertezza che grava sulle modalità di applicazione potrebbero influenzare anche il mercato degli affitti. Lo scoglio più difficile da superare è senz'altro rappresentato dalla attribuzione dei diritti al premio che sono stati assegnati agli affittuari, anziché ai proprietari del fondo. Per sciogliere i principali nodi di questo complicato avvio della riforma si dovrà attendere la distribuzione dei diritti in funzione della conduzione dei terreni e saranno importanti gli esiti delle prime nuove contrattazioni. Per il momento la tendenza evidenziata è quella di non rinnovare i contratti in scadenza o di effettuare dei rinnovi di durata non superiore all'anno.

L'indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA è disponibile in Internet:
http://www.inea.it/progetti/mercato_f.cfm

Un'analisi dettagliata è pubblicata nel volume INEA (2004) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LVII, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.